PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

PRINTEMPS 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2004-2005 en un coup d'œil

- ***Le marché de l'habitation de Victoria prend de l'expansion***
- ***Marché de l'existant : les ventes sont nombreuses, les prix grimpent***
- ***La construction de logements individuels et collectifs s'intensifie***
- ***Le taux d'inoccupation sur le marché locatif augmentera***
- ***La demande de logements neufs s'oriente à la hausse***
- ***Les ventes de terrains fléchissent, les prix montent***

SOMMAIRE

Marché de la revente.....1
Légère hausse des ventes en 2004; les prix continuent sur leur lancée

Marché du neuf.....3
La construction résidentielle sera robuste en 2004 et en 2005

Offre de terrains.....5
Le prix des terrains monte, les ventes diminuent

Marché locatif.....5
Hausse du taux d'inoccupation en 2005

Aperçu économique.....6
Accélération de la croissance

Faits saillants – marché de la rénovation.....7
Travaux de rénovation en hausse

Résumé des prévisions de la SCHL.....8

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les prix continuent sur leur lancée

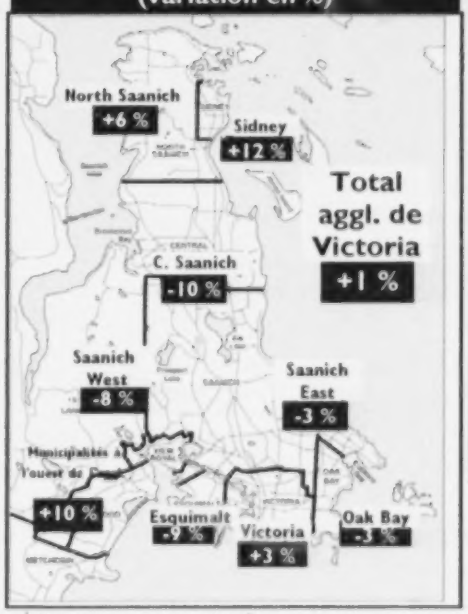
Après s'être vivement accrus en 2003 et en 2004, **les prix S.I.A.[®][1] moyens monteront légèrement en 2005, selon les prévisions.** Ils devraient atteindre 362 000 $ dans le segment des habitations individuelles, 269 000 $ dans celui des maisons en rangée et 198 000 $ dans celui des appartements en copropriété.

En 2005, les **ventes dans l'agglomération de Victoria se ralentiront en comparaison du rythme trépidant observé en 2004, mais elles resteront néanmoins élevées.** Cette année, l'accroissement prévu des ventes sera surtout attribuable au nombre de transactions effectuées dans le segment des appartements en copropriété.

On prévoit que les ventes de maisons individuelles se chiffreront à 4 690 en 2004, avant de descendre légèrement pour se situer à 4 510 en 2005. **Dans les segments des**

Suite à la page 2...

Ventes d'habitations par sous-marché, 2002-2003 (variation en %)



[1] *'Service inter-agences (S.I.A.)' est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.*

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Peggy Prill – Tél. : (250) 363-8045
Bureau de la SCHL à Victoria – Analyse de marché
Télécopieur : (250) 995-2640 Site Web : www.schl.ca

Marché de l'existant... suite de la page 1

appartements et des maisons en rangée en copropriété, **les ventes s'accroîtront à un rythme plus rapide** et atteindront respectivement 1 800 et 780 en 2004, selon les prévisions.

Dans l'agglomération de Victoria, **les ventes de maisons individuelles ont grimpé de 10 %** au premier trimestre, **en glissement annuel.** L'an dernier, elles avaient progressé de 1 % (voir la carte à la page 1), grâce surtout au **bond de 12 % enregistré à Sidney** et à celui de **10 % relevé dans les municipalités situées à l'ouest de l'agglomération.** Cette année, les marchés les plus actifs devraient être **Saanich, la ville de Victoria** et, de nouveau, **Sidney** et les **municipalités à l'ouest de l'agglomération.**

Le prix moyen des logements individuels progressera de 8,5 % en 2004, puis de 1,7 % en 2005, puisque la demande restera forte. Cette année, **la hausse d'activité** dans le segment des habitations d'un cran supérieur entraînera un alourdissement des prix.

Ventes S.I.A.® par marché

Premier trimestre de 2004, agglomération de Victoria

	Prix moyen des habitations	Nombre moyen de jours sur le marché	Taille moyenne (pieds carrés)
Ville de Victoria	344 000 $	33	1 881
Oak Bay	599 357 $	31	2 494
Esquimalt	282 126 $	37	1 742
Saanich East	420 822 $	31	2 360
Saanich West	282 333 $	38	1 833
Central Saanich	332 945 $	33	2 101
North Saanich	569 300 $	71	2 777
Sidney	301 300 $	31	1 688
Municipalités à l'ouest de l'agglomération	335 114 $	34	2 168

Source : Chambre immobilière de Victoria, bureau de la SCHL à Victoria

Les prix poursuivent leur ascension amorcée au début de 2001, lorsque la demande de logements a commencé à s'intensifier. On prévoit que le nombre d'inscriptions augmentera d'ici la fin de 2004, ce qui atténuera l'insuffisance de l'offre et donc les **pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix.**

Au premier trimestre de 2004, le nombre de maisons individuelles inscrites était encore bas, ce qui a provoqué une hausse des prix. Soutenue par les bas taux d'intérêt et l'augmentation des dépenses de consommation dans le secteur de l'habitation, la demande reste forte, si bien que le marché continue à favoriser les vendeurs.

Les données cumulatives pour 2004 indiquent que le rapport ventes-inscriptions courantes est exceptionnellement élevé du côté des maisons individuelles, avoisinant les 60 % ce printemps. Il faut compter en moyenne 35 jours entre l'inscription et la vente d'une maison, comparativement à 41 jours en 2003 et à 49 en 2002. Les inscriptions ont chuté de 17 %, et le prix de vente moyen a augmenté de 21 %. Ces chiffres indiquent que le marché des maisons individuelles **favorise actuellement les vendeurs;** selon les prévisions, il ne retrouvera pas son équilibre avant le milieu de 2005.

Les maisons les moins chères se trouvent à Saanich West

Au premier trimestre de 2004, **le secteur de Saanich West** a remplacé celui d'**Esquimalt** à titre de marché le plus abordable de l'agglomération de Victoria, le prix moyen des habitations s'y établissant à **282 333 $.**

En comparaison d'autres secteurs, **Sidney** et **Esquimalt** ont également affiché des prix inférieurs, soient de **301 200 $** et de **303 126 $** respectivement. Les **municipalités à l'ouest de l'agglomération** et **Central Saanich** étaient les seuls autres secteurs à enregistrer des prix moyens inférieurs à **350 000 $.**

Parmi les **marchés des logements d'un cran supérieur, Oak Bay** et **North Saanich** se sont encore classés en tête de liste, avec des prix moyens respectifs qui ont monté en flèche pour s'établir à **599 357 $** et à **569 300 $.** Dans le secteur de **Saanich East** et la **ville de Victoria**, les prix moyens se sont fixés respectivement à **420 822 $** et à **361 048 $.**

Les marchés des copropriétés sont animés

En 2004 et en 2005, le rythme de croissance des **ventes de maisons en rangée et d'appartements en copropriété,** dans l'agglomération de Victoria, sera supérieur à celui des maisons individuelles. Ces marchés avantagent aussi les vendeurs, et les prix montent en flèche.

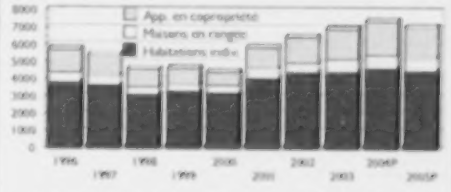
Le **prix** moyen des maisons en rangée **continue à grimper** et devrait dépasser **265 000 $** en 2005. Le marché favorise les vendeurs depuis le milieu de 2002, après avoir avantagé les acheteurs pendant quatre ans. Au premier trimestre de 2004, le volume des ventes de maisons en rangée a augmenté de **10 %**, le nombre d'inscriptions courantes a plongé de **45 %**, et le prix moyen a bondi de **33 %**. Le faible nombre d'inscriptions et la demande soutenue exercent **de fortes pressions à la hausse sur les prix**.

Le prix des appartements en copropriété frôlera les **200 000 $** en 2005, en raison surtout de l'arrivée sur le marché de logements neufs actuellement en construction. Les indicateurs suivants confirment que **le marché des appartements en copropriété avantageait les vendeurs** au premier trimestre de 2004 : bond de **34 %** des ventes, baisse de **10 %** des inscriptions courantes et augmentation de **16 %** du prix moyen.

VENTES S.I.A.®

AGGLOMÉRATION DE VICTORIA

Nombre annuel de ventes par catégorie



Sources : Chambre immobilière de Victoria, bureau de la SCHL à Victoria

Montée des charges de remboursement hypothécaire

En conséquence de la hausse du prix des maisons individuelles, le **revenu nécessaire** à l'achat d'une habitation a augmenté et ce, malgré la faiblesse des taux d'intérêt. En 2005, on prévoit que le revenu requis pour l'achat d'un logement de prix moyen **grimpera à un niveau inédit, soit à 93 463 $,** après avoir atteint **87 238 $ en 2004.**

Le nombre de ménages admissibles diminuera vers la fin de 2004 et en 2005, avec l'augmentation des taux d'intérêt et des prix des logements. Le calcul du revenu admissible pour l'achat d'une habitation dans l'agglomération de Victoria se fonde sur les taux d'intérêt réels, le prix S.I.A.® moyen en 2003 et les prévisions de la SCHL pour 2004-2005 (voir les détails à la dernière page). ❖

Pour obtenir les renseignements les plus récents sur la façon de produire des logements plus abordables dans la région de la capitale de la C.-B., visitez le site **www.housingaffordability.ca**. Le groupe intersectoriel **Housing Affordability Partnership (HAP)** s'est donné comme objectif de mettre en lumière les nouveaux enjeux et les nouvelles occasions dans le domaine de l'habitation. Pour en savoir plus, communiquez avec **Lee F. King**, représentant de la SCHL.
Tél. : (250) 363-8050
Courriel : lking@cmhc-schl.gc.ca

MARCHÉ DU NEUF

UN MARCHÉ DU NEUF ROBUSTE

Prenant appui sur la reprise amorcée en 2001 et en 2002, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle **sera plus forte en 2004 et en 2005 qu'elle ne l'était en 2003. À Victoria, les segments des habitations individuelles et des appartements en copropriété continueront à dominer sur le marché du neuf**, comme ils l'ont fait depuis 2001, année où le secteur des logements locatifs avait enregistré le plus d'activité.

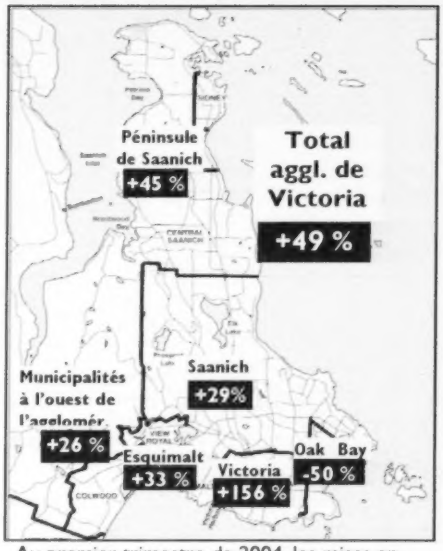
Les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur et d'un cran inférieur demeureront très actifs sur le marché du neuf jusqu'en 2005, car la croissance de l'avoir propre dans leur propriété actuelle s'accroît, grâce à la robustesse de l'activité dans le secteur de la revente. Malgré la hausse des taux d'intérêt et des prix, les **accédants à la propriété seront aussi nombreux,** à mesure que s'accroîtra le choix de copropriétés neuves et de logements abordables. Attirés par l'ascension des prix dans le secteur immobilier et la vive demande de logements locatifs, **les investisseurs représentent le troisième principal groupe d'acheteurs sur le marché.**

La SCHL prévoit que **2 280 habitations seront mises en chantier dans l'agglomération de Victoria en 2004 et 2 165 en 2005.** L'accélération de l'activité dans l'agglomération suit la reprise observée dans le secteur de la construction résidentielle à l'échelle provinciale.

EXPANSION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS

On prévoit que **plus de 1 000 maisons individuelles seront commencées annuellement en 2004 et en 2005,** puisque la demande de logements neufs demeure forte. Le nombre de mises en chantier a doublé depuis 2000.

Mises en chantier, 2002-2003 (variation en %)



Au premier trimestre de 2004, les mises en chantier de logements individuels ont augmenté de 7 %, en glissement annuel. Le **nombre élevé de ventes de logements existants, l'optimisme croissant des consommateurs, la création d'emplois, l'ascension régulière des prix** et les **bas taux d'intérêt** continuent d'être les éléments moteurs de la demande d'habitations neuves.

L'offre évoluant au même rythme que la demande, **le marché du neuf demeurera équilibré jusqu'à la fin de 2005.** Les **stocks s'accroîtront légèrement**, entre autres, à cause du petit, mais croissant, marché des logements bâtis sans commande. Toutefois, la plupart des habitations neuves sont vendues sur plan ou pendant la construction, ce qui maintient l'équilibre du marché. **Le prix élevé des terrains, les frais d'aménagement croissants** et les **contraintes en matière de financement** constituent encore des obstacles pour les constructeurs.

Cette année, les **municipalités à l'ouest de Victoria** enregistreront de nouveau **la plus forte proportion des logements mis en chantier dans l'agglomération**, soit 58 % du total, contre 54 % en 2003. **Saanich** se classe au premier rang des municipalités, avec près du tiers du total des mises en chantier, suivie de **Langford**, avec une part de un cinquième. De nouveaux lotissements sont en cours d'aménagement à **Sooke**, à **View Royal**, à **Langford**, à **Colwood** et à **Saanich**, une entreprise qui s'échelonnera sur de nombreuses années dans plusieurs de ces municipalités.

HAUSSE DU PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

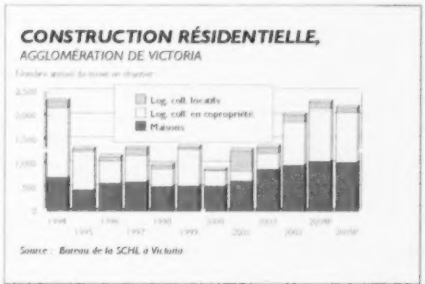
La vive demande et l'ascension des coûts de construction **stimulent la croissance du prix des habitations neuves**. Le prix médian sur le marché du neuf progressera de 4,3 % cette année, et **on prévoit qu'il montera de 4,1 % en 2005.**

Cette année, les acheteurs disposeront d'un vaste choix de logements neufs, analogue à celui offert depuis 2000. Nombre d'habitations neuves seront mises en chantier sur des terrains abordables. Le marché pour ces habitations modestes est **très sensible au prix,** ce qui contient la montée des prix de vente, même si les coûts augmentent.

L'accroissement de la construction de **maisons modestes** à **View Royal**, à **Langford**, à **Colwood** et à **Sooke limite la hausse des prix.** Les habitations neuves haut de gamme se trouvent dans les collectivités de **Saanich,** de **North Saanich** et d'**Oak Bay**, ainsi que sur les grandes propriétés dans les **municipalités à l'ouest de l'agglomération**.

En 2004, le prix médian des maisons à étage mansardé devrait monter légèrement pour s'établir à 345 000 $, alors qu'il était de 339 000 $ en 2003. **Quant au prix médian des maisons neuves à deux étages, il devrait se fixer à 370 000 $.** Le prix des maisons neuves de plain-pied devrait poursuivre son ascension, car un nombre accru de maisons haut de gamme pour retraités seront construites. La moitié d'entre elles se vendront moins de 315 000 $, comparativement à 309 000 $ en 2003.

Suite à la page 4...



Marché du neuf... suite de la page 3

Marché des maisons en rangée neuves : stable en 2004-2005

En 2004 et en 2005, le nombre de mises en chantier de maisons en rangée devrait être de trois fois supérieur à celui de 2001, quoiqu'il régressera un peu par rapport au rythme trépidant observé en 2003. Au cours des deux prochaines années, les mises en chantier devraient se chiffrer autour de 185 ou de 195 annuellement; en 2003, 206 maisons en rangée ont été commencées.

Au premier trimestre de 2004, **16 maisons en rangée ont été mises en chantier**, un nombre bien inférieur au total de 52 relevé à la même période en 2003. En mars 2004, **19 maisons en rangée récemment achevées étaient en vente,** contre 24, à la même période en 2003.

Le prix élevé des terrains, attribuable à la **pénurie de lots viabilisés dans des zones appropriées, freine encore la production d'ensembles** de maisons en rangée neuves. La part de marché des **logements en rangée** comptant au moins trois chambres, **et destinés à des familles**, augmente. En 2004, on prévoit que cette proportion avoisinera 60 %, après s'être fixée à 56 % en 2003, à 47 % en 2002 et à 42 % en 2001.

Cette année, le **prix** médian des **maisons en rangée neuves de trois chambres devrait s'alourdir de 10 %, et se situer à 285 000 $**, en conséquence du rythme soutenu des ventes et de l'offre restreinte de logements neufs. En 2005, il devrait augmenter de 4,6 %.

Le marché des appartements neufs explose

En 2003, **les mises en chantier d'appartements en copropriété** étaient de cinq fois supérieures au chiffre relevé en 2002, et on **prévoit qu'elles s'accroîtront de 35 % en 2004.** En revanche, **la construction d'appartements locatifs restera faible en 2004 et en 2005,** car un nombre accru de copropriétés possédées par des investisseurs seront mises en location.

La forte demande de copropriétés haut de gamme et la demande croissante de logements de catégories intermédiaires et abordables, situés dans des emplacements de choix, sont les moteurs de la construction dans divers segments et secteurs.

Ce printemps, le stock d'appartements en copropriété neufs est resté faible dans l'agglomération de Victoria; il ne comptait que 31 logements achevés et à vendre en mars 2004. **Le marché affiche une offre considérée excédentaire,** compte tenu du grand nombre de logements en construction (706 en mars 2004). Toutefois, beaucoup de logements sont vendus sur plan, ce qui illustre bien la robustesse de la demande sur le marché.

Le stock d'appartements en copropriété s'est un peu alourdi pendant les trois premiers mois de 2004, car **179 logements ont été achevés et 168, vendus**. La SCHL s'attend à ce que **l'offre d'appartements en copropriété neufs reste excédentaire tout au long de 2005,** car les constructeurs répondront à la forte demande.

Par ailleurs, la demande est robuste dans les segments des copropriétés **de luxe**, des logements **à la mode** situés au centre-ville et des **appartements de gamme intermédiaire en banlieue.** Toutefois, la plupart de la construction en 2004 et en 2005 s'effectuera au centre-ville de Victoria.

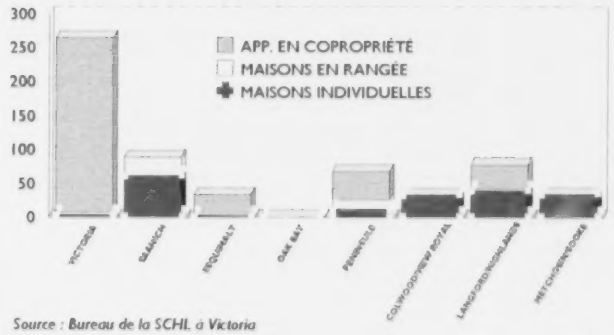
Dans les segments des appartements de une et de deux chambres, la fourchette de prix allant de 140 000 à 180 000 $ était la plus prisée en 2003. Cette année, l'activité est la plus forte dans la fourchette comprise entre 140 000 et 160 000 $, pour ce qui concerne les appartements de une chambre, et dans celle de 220 000 à 240 000 $, dans le cas des logements de deux chambres.

L'an dernier, l'affaiblissement de la demande dans le segment des appartements de luxe, prisés en 2001 et en 2002, a fait reculer le prix médian. **On prévoit que les prix seront en hausse en 2005.** L'augmentation devrait toucher surtout les copropriétés situées dans des emplacements de choix (terrains riverains ou avec vue sur l'eau), au centre-ville de Victoria.

Le prix médian des **appartements en copropriété neufs s'élèvera à 275 000 $** en 2004, puis à 280 000 $ en 2005. Pendant cette période, **les hausses de prix seront contenues** par la variation de la composition des produits : on s'attend à une proportion modeste d'appartements haut de gamme, en regard des logements abordables ou de catégorie intermédiaire.

Les acheteurs de logements en copropriété neufs disposent d'un choix croissant, quant aux prix, aux styles et aux emplacements. En 2004, la plupart **des copropriétés seront construites dans des zones de réaménagement à Saanich et dans la ville de Victoria**, et **d'autres dans la péninsule de Saanich, à Esquimalt et dans les municipalités à l'ouest de l'agglomération**. ❖

MISES EN CHANTIER SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA
De janvier à mars 2004



Source : Bureau de la SCHL à Victoria

La ville de Victoria accapare la plus forte proportion des appartements en copropriété neufs.

Hausse du prix des terrains, baisse des ventes

Le **prix** des terrains pour logements individuels **gravit de nouveaux sommets ce printemps** dans l'agglomération de Victoria, tandis que le rythme des ventes ralentit. **Les ventes** de terrains **sont les plus vigoureuses dans les municipalités situées à l'ouest de l'agglomération**, mais elles s'affaiblissent dans d'autres secteurs de la région métropolitaine de Victoria, en raison de l'offre limitée.

Pendant la période de six mois se terminant fin mars 2004, le prix médian des terrains viabilisés était de **215 000 $ à Saanich**, **de 225 000 $ à North Saanich**, **de 240 000 $ à Central Saanich**, **de 125 000 $** à **Langford**, **de 130 000 $ à Colwood** et de **180 000 $** à **Metchosin**.

Dans l'agglomération de Victoria, les ventes de **terrains pour collectifs d'habitation** demeurent faibles, car peu **d'ensembles de maisons en rangée et d'appartements** se construisent sur des terrains récemment vendus. En 2004, le prix unitaire des terrains va de 30 000 à 50 000 $ pour les appartements, et de 50 000 à 90 000 $, pour les maisons en rangée.

En 2003, **l'offre de terrains pour maisons individuelles a bondi**, grâce à l'aménagement de lots dans la région de la capitale. On prévoit que d'autres nouveaux terrains seront mis sur le marché en 2005. La plus grande part des nouveaux terrains pour maisons individuelles est située dans les **municipalités à l'ouest de la ville**.

La **pénurie persistante de terrains**, conjuguée aux prix élevés et aux restrictions en matière de financement, **minera l'abordabilité des logements en 2005**. La construction résidentielle s'accroîtra en 2004 et en 2005, et l'offre restreinte de terrains à l'échelle régionale **fera monter les prix**. La création de nouveaux lotissements à **Langford**, à **Sooke**, à **Colwood** et à **View Royal** améliorera la situation de l'offre jusqu'à la fin de 2005. ❖

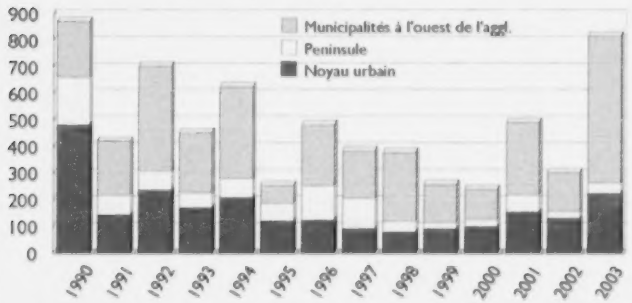
Légère hausse des taux d'inoccupation en vue

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des appartements augmentera en 2005, car un certain nombre de locataires délaisseront leur logement pour emménager dans des copropriétés récemment achevées. De 1,1 % en 2003, le taux d'inoccupation passera à 1,3 % en 2004. La progression annuelle du loyer moyen **dépassera 3,0** % et sera donc supérieure au taux d'inflation. Dans presque tous les sous-marchés de l'agglomération, le choix d'**appartements locatifs** sera restreint jusqu'à la fin de 2005. De faibles taux d'inoccupation et une hausse des loyers caractériseront également le **marché des maisons en rangée locatives**, cette année et l'an prochain.

En 2004 et en 2005, la construction de logements locatifs continuera de ne représenter qu'une faible proportion de l'activité dans le secteur des collectifs. Le coût élevé des terrains, les droits d'aménagement municipaux, l'apathie de l'industrie à l'égard des mesures incitatives offertes par les municipalités pour la production de logements abordables et l'insuffisance de fonds publics pour les logements sans but lucratif comptent parmi les **obstacles qui continuent de freiner l'évolution du marché locatif**. Les investisseurs estiment que ces difficultés rendent la construction de logements locatifs **non rentable**, et chercheront par conséquent d'autres occasions de placement, comme les **ensembles à usage mixte, les marchés à créneaux, les ensembles de logements en copropriété et les projets commerciaux**.

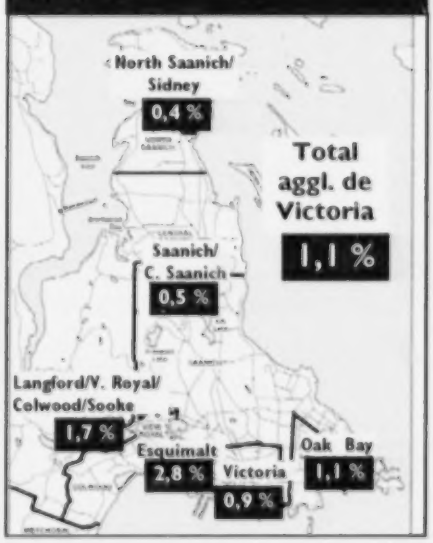
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS RÉSIDENTIELS PAR SECTEUR, AGGLOMÉRATION DE VICTORIA

Terrains destinés à la construction de logements



Graphique : bureau de la SCHL à Victoria Données : CRD Development Review

Taux d'inoccupation moyen des appartements en 2003, sous-marchés locatifs de Victoria



TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE

Vous désirez obtenir les tout derniers renseignements concernant le marché des **logements pour aînés** et le **marché locatif**? Commandez dès aujourd'hui les rapports annuels de la SCHL sur les tendances que suivent les taux d'inoccupation et les loyers à l'échelle locale.

- Pour obtenir un aperçu de la conjoncture actuelle ou pour commander des rapports, veuillez communiquer avec Lisa Preston.
  Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage, communiquez avec le bureau de la SCHL à Victoria, ou visitez le site Web de la SCHL, à http//**www.schl.ca**

ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE

Au cours des deux prochaines années, l'économie de l'agglomération de Victoria **suivra le rythme de croissance vigoureuse prévue à l'échelle de la province**. Selon les prévisions, le taux de croissance en 2005 sera légèrement supérieur à celui de 2004.

La SCHL prévoit une **expansion** de l'économie, de la création d'emplois et de la **migration nette** en Colombie-Britannique, en 2004 et en 2005. Le bilan migratoire interprovincial a enregistré un gain net de 2 094 en 2003. La période de 1998 à 2002 a été caractérisée par des pertes nettes de personnes au profit des autres provinces, de sorte que les résultats de 2003 représentent un virage, et d'autres améliorations sont prévues à ce chapitre en 2004 et en 2005. **L'immigration internationale** se poursuit à un rythme régulier (de 27 000 à 32 000 personnes annuellement). L'accroissement de la migration donne de l'élan au marché de l'habitation provincial.

En 2005, la population de Victoria devrait compter 322 300 habitants, soit 1,0 % de plus que le total de 319 100 observé en 2004. Cette année, le solde migratoire de Victoria **reflétera la tendance provinciale**; il se chiffrera à 2 350, après avoir atteint 2 200 en 2003.

Après avoir affiché une hausse de 1,9 % en 2003, l'emploi à Victoria devrait croître de 2,7 % cette année, puis de 2,9 % en 2005. Cette année, on prévoit que les gains les plus importants à ce chapitre seront observés dans les **secteurs de la construction, du commerce de détail, des finances, de l'assurance et de l'immobilier.** Pour leur part, les secteurs de **la fabrication, des soins de santé, ainsi que de la défense et des industries primaires** enregistreront une lente reprise d'activité. En revanche, on s'attend à un recul de l'emploi dans le domaine de l'**administration publique**.

Dans l'agglomération de Victoria, le **taux de chômage** devrait rester bas au cours des 18 prochains mois et se maintenir à près de 6 %. Alors qu'il s'élevait en moyenne à 6,1 % en 2003, le taux a diminué légèrement au printemps 2004. On estime aussi que le taux de chômage provincial restera près de 8 % en 2004 et en 2005.

En mars 2004, la **valeur des grands projets d'immobilisations** proposés, planifiés ou en cours de réalisation dans l'agglomération de Victoria totalisait **1,5 milliard de dollars**, soit 15 % de plus que le chiffre relevé au printemps 2003. Parmi les grands travaux **censés débuter en 2004-2005**, notons la deuxième phase **des bureaux du CRD**, **le projet Buckerfields**, **l'hôtel Sheraton à Langford** et le **réaménagement de la gare de la rue Belleville**.

D'autres projets déjà amorcés **prendront plusieurs années à se réaliser**, notamment l'**expansion de l'aéroport international de Victoria** et de la **University of Victoria**, la **voie navigable de Selkirk**, **Christmas Hill**, **le terrain de golf de Bear Mountain**, les **améliorations de la base des Forces canadiennes d'Esquimalt**, **Sun River Estates**, le complexe résidentiel et industriel de **Cordova Bay Road** et l'**ensemble résidentiel de Royal Bay**.

L'économie de la région métropolitaine de Victoria continuera à prendre de l'expansion en 2005, grâce surtout à l'**industrie de la haute technologie** (y compris les centres d'appels), ainsi qu'aux **secteurs de l'éducation** et de la **production cinématographique**. Le **marché technologique de Victoria se classe au second rang en Colombie-Britannique**, après celui de Vancouver.

On prévoit que le secteur du **tourisme** continuera à s'améliorer en 2005. Un **nombre sans précédent de paquebots de croisière** visiteront Ogden Point cette année. De plus, **deux hôtels neufs**, soit le Brentwood Bay Lodge & Spa et le Marriott, ouvriront leurs portes en mai.

Au premier trimestre de 2004, **le taux d'occupation des hôtels à Victoria a atteint son niveau le plus élevé depuis 1999** - ce qui confirme que le secteur du tourisme de Victoria s'est remis des effets négatifs des événements terroristes récents et du Syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), entre autres.

Pendant les trois premiers mois de 2004, le taux d'occupation des hôtels a augmenté de 4 %, tandis qu'il avait glissé de 1,2 %, en 2003. L'organisme Tourism Victoria s'attend à ce que les recettes provenant du tourisme affichent une hausse moyenne en 2004 et en 2005.

HAUSSE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES EN 2005

Vers la fin de 2004, les taux hypothécaires commenceront à se redresser, mais resteront bas en 2005 en comparaison des niveaux historiques. On s'attend à ce que les taux des prêts à long terme progressent lentement, tandis que les taux à court terme resteront bas pendant les prochains mois.

L'an prochain, les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans augmenteront pour se situer respectivement dans les fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 %.

On prévoit que les taux se rapprocheront des limites supérieures de ces fourchettes de prévisions d'ici à la fin de 2005. Les **rabais de taux hypothécaire** resteront un important instrument concurrentiel pendant la période visée par les prévisions. ❖

L'Observateur du logement au Canada 2004 sera bientôt disponible sur le site Web de la SCHL

Un aperçu détaillé des conditions de logement au Canada, des tendances ainsi que des facteurs clés sous-jacents – pour comparer les loyers, les prix et d'autres indicateurs du marché de l'habitation entre les grandes régions métropolitaines du pays. Cet outil de taille permet de définir et de suivre de près les tendances et les questions en matière d'habitation au Canada, pour mieux y réagir. *L'Observateur* donne également une vue d'ensemble des défis liés au logement et de l'évolution des besoins des Canadiens et Canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler la SCHL ou consulter son site Web, à **http://www.schl.ca**

HAUSSE DES TRAVAUX DE RÉNOVATIONS

En 2004, **le volume et la valeur des projets de rénovation ont continué d'augmenter** dans l'agglomération de Victoria comparativement aux années antérieures. En 2005, on estime que le nombre et la valeur moyenne des travaux de rénovation progresseront de nouveau.

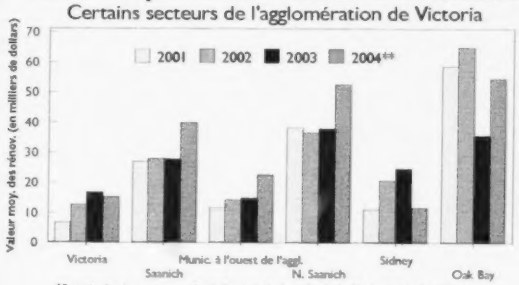
Le rebond d'activité sur le marché de l'existant de 2002 à 2004 a donné de l'élan au secteur de la rénovation. Certains consommateurs préfèrent **acheter un logement existant et le rénover**, plutôt qu'acquérir une habitation neuve. L'accroissement des volumes de rénovations observé depuis 2001 a conféré une stabilité aux secteurs de la **construction** et de **l'immobilier**. L'importance des **droits d'aménagement** et du **prix des terrains**, ainsi que le **vieillissement du parc de logements**, font augmenter le nombre et la valeur des travaux de rénovation sur l'ensemble de la région de Victoria depuis 2000.

Au premier trimestre de 2004, **le nombre de permis délivrés pour des rénovations résidentielles s'est accru de 16 % dans la ville de Victoria** par rapport à 2003, alors qu'il a grimpé de 18 % à **Saanich**. Dans les **municipalités situées à l'ouest de Victoria**, le volume des travaux de rénovation a presque doublé pendant la même période. Ces trois secteurs représentent l'essentiel des permis de rénovation résidentielle délivrés dans la région métropolitaine de Victoria. Le nombre de permis a régressé de 15 % à **Oak Bay**, tandis qu'il a tombé de 25 % à **Esquimalt**. **Dans la péninsule de Saanich**, le volume des permis délivrés est demeuré stable par rapport à la même période en 2003.

De janvier à mars 2004, la valeur moyenne des travaux de rénovation entrepris dans l'agglomération de Victoria **s'est élevée de 2 %** en comparaison du niveau de 2003. La valeur moyenne la plus élevée (54 522 $) en ce qui concerne les permis de rénovation résidentielle a été enregistrée à **Oak Bay; North Saanich** venait au second rang, avec une valeur moyenne de 52 412 $. **Dans les autres marchés de la région**, la valeur moyenne des permis **allait de 7 955 $ à 42 909 $.**

La tendance à la hausse des dépenses de rénovation reflète **l'ampleur croissante des travaux** et **la montée des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre.** Les propriétaires nouveaux et actuels entreprennent des rénovations pour l'aménagement de **bureaux à domicile**, **d'appartements accessoires** et de **pièces réservées à l'utilisation récréative des médias**, et pour d'autres projets plus traditionnels touchant la **cuisine**, la **salle de bains**, la **terrasse**, le **sous-sol**, le **grenier** ou des **ajouts**. ❖

Valeur moyenne des travaux de rénovation
Certains secteurs de l'agglomération de Victoria



*Sont inclus les secteurs de Colwood, de Langford, de Sooke et de Metchosin
**Cumul- premier trimestre de 2004 SOURCE : Rapports municipaux sur les permis de construire

RAPPORTS DE 2005 MAINTENANT DISPONIBLES!

Pour savoir à quoi vous attendre l'année prochaine sur d'autres marchés, consultez les rapports ***Perspectives du marché du logement* du printemps 2004**, publiés par la SCHL. Soyez au fait de l'activité sur le marché du neuf avec les rapports ***Actualités habitation*** de la SCHL, produits mensuellement ou trimestriellement pour Vancouver, l'île de Vancouver, la région de l'Okanagan et d'autres marchés de la Colombie-Britannique.

- Pour un abonnement, communiquez avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon. Tél. : (604) 737-4088 Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca
- Pour demeurer à l'avant-garde du marché, procurez-vous d'autres produits et services de la SCHL. Communiquez avec Peggy Prill ou Suzanne Schrader au bureau de la SCHL à Victoria. Tél. : (250) 363-8040.
- Pour obtenir d'autres renseignements concernant le marché de l'habitation, visitez notre site Web, à http://**www.schl.ca**

Publié semestriellement, soit au printemps et à l'automne, le rapport ***Perspectives du marché du logement* de Victoria** porte sur les marchés du neuf et de l'existant. **Pour vous abonner** (40 $ par an) ou commander un seul exemplaire, communiquez avec Lisa Preston, au Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon de la SCHL. Tél. : (604) 737-4088

Pour obtenir de plus amples renseignements d'analyse de marché, veuillez **communiquer avec Peggy Prill**.
Tél. : (250) 363-8045

Société canadienne d'hypothèques et de logement, bureau 150
1675, rue Douglas
Victoria (C.-B.) V8W 2G5
Téléphone : (250) 363-8040
Télécopieur : (250) 995-2640
*Courriel : **pprill@schl.ca***
Also available in English
Code de produit : 7527E

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS DE LA SCHL

Agglomération de Victoria

Avril 2004

MARCHÉ DE L'EXISTANT	2002	2003	2004P	2005P	Var. (%)
Inscriptions S.I.A.*	8 976	9 063	9 500	9 800	3,2 %
Ventes S.I.A.*					
Maisons individuelles	4 430	4 477	4 690	4 510	-3,8%
Maisons en rangée	584	744	800	780	-2,5%
Appartements en copropriété	1 451	1 712	1 910	1 800	-5,8%
TOTAL	*6 465*	*6 933*	*7 400*	*7 090*	*-0,0%*
Prix S.I.A.*					
Maisons individuelles	280 218 $	328 005 $	356 000 $	362 000 $	1,7 %
Maisons en rangée	212 988 $	246 500 $	264 000 $	269 000 $	1,9 %
Appartements en copropriété	150 547 $	183 493 $	195 000 $	198 000 $	1,5 %
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier					
Total	1 344	2 008	2 280	2 165	-5,0%
Maisons individuelles	879	969	1040	1020	-1,9%
Maisons jumelées	73	91	120	110	-8,3%
Maisons en rangée	140	206	185	195	5,4 %
Appartements en copropriété	127	600	810	750	-7,4%
Logements locatifs	125	142	125	90	-28,0%
Log. achevés et inoccupés (moy. mensuelle)					
Total	119	106	148	190	28,4 %
Maisons individuelles et jumelées	47	62	68	90	32,4 %
Maisons en rangée	5	21	20	20	0,0%
Appartements en copropriété	67	23	60	80	33,3 %
Prix médian des logements neufs					
Maisons individuelles	299 925 $	349 900 $	365 000 $	380 000 $	4,1 %
Maisons en rangée de 3 chambres	265 000 $	258 450 $	285 000 $	298 000 $	4,6 %
App. en copropriété de 2 chambres	284 250 $	267 500 $	275 000 $	280 000 $	1,8 %
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre)	1,5 %	1,1 %	1,3 %	2,2 %	
Variation en % du loyer des appartements	2,5 %	2,5 %	3,5 %	4,5 %	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28 %	5,82 %	5,46 %	6,04 %	
Croissance de l'emploi	1,5 %	1,9 %	2,7 %	2,9 %	
Migration nette	2 030	2 200	2 350	2 500	

P : Prévisions de la SCULL

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.